



COMUNICAT DE PRESĂ nr. 21/25

Luxemburg, 27 februarie 2025

Hotărârea Curții în cauza C-674/23 | AEON NEPREMIČNINE ș.a.

Servicii de intermediere imobiliară: dreptul Uniunii nu se opune plafonării comisionului agenției imobiliare la 4 % din prețul de vânzare sau de închiriere

O astfel de măsură trebuie să fie însă proporțională în raport cu obiectivele legitime pe care urmărește să le atingă

Curtea Constituțională slovenă examinează constituționalitatea Legii privind serviciile de intermediere imobiliară.

Această lege plafonează comisionul aplicat pentru serviciile menționate în cazul achiziționării, al vânzării sau al închirierii unui bun imobil. În ceea ce privește achiziționarea sau vânzarea, comisionul nu poate depăși 4 % din prețul contractual¹. În ceea ce privește închirierea, plafonul este de 4 % din rezultatul înmulțirii cuantumului chiriei lunare cu numărul de luni pentru care este închiriat imobilul². Un contract de intermediere contrar acestei plafonări este considerat nul și neavenit.

Nesigură cu privire la conformitatea acestei măsuri cu dreptul Uniunii³, Curtea Constituțională slovenă a sesizat Curtea de Justiție. Îndoielile sale se referă la plafonarea aplicată serviciilor de intermediere având ca obiect o casă unifamilială, un apartament sau o unitate rezidențială, achiziționate sau închiriate de o persoană fizică.

În hotărârea sa, Curtea amintește că o măsură precum cea prevăzută de legea slovenă poate fi admisă dacă: (i) nu este discriminatorie, (ii) este justificată printr-un motiv imperativ de interes general și (iii) este proporțională.

Plafonarea comisioanelor nu pare discriminatorie, întrucât se aplică indiferent de situarea sediului societății imobiliare în cauză.

În ceea ce privește justificarea, **plafonarea pare de natură să promoveze accesibilitatea unor locuințe adecvate la prețuri convenabile**, având în vedere că cuantumul comisionului se repercutează probabil asupra prețului de vânzare sau asupra chiriei. Acest lucru este deosebit de important pentru persoanele vulnerabile – tinerii, studenții, precum și persoanele în vârstă. Această măsură poate contribui de asemenea la **protecția consumatorilor prin creșterea transparenței prețurilor și prin împiedicarea aplicării unor tarife excesive**.

Va reveni Curții Constituționale slovene sarcina de a verifica dacă plafonarea comisioanelor este necesară pentru atingerea obiectivelor menționate mai sus și dacă nu există măsuri mai puțin constrângătoare care să permită obținerea aceluiași rezultat. În această privință, îi va reveni sarcina de a examina printre altele dacă legiuitorul național ar fi putut să instituie o măsură care să vizeze în mod specific consumatorii vulnerabili și dacă remunerația pentru serviciile de intermediere imobiliară permite societăților care le furnizează să își acopere cheltuielile și să realizeze un profit rezonabil.

MENȚIUNE: Trimiterea preliminară permite instanțelor din statele membre ca, în cadrul unui litigiu cu care sunt sesizate, să adreseze Curții întrebări cu privire la interpretarea dreptului Uniunii sau la validitatea unui act al Uniunii. Curtea nu soluționează litigiul național. Este de competența instanței naționale să soluționeze cauza conform deciziei Curții. Această decizie este obligatorie, în egală măsură, pentru celelalte instanțe naționale care sunt sesizate cu o problemă similară.

Document neoficial, destinat presei, care nu angajează răspunderea Curții de Justiție.

[Textul integral și, dacă este cazul, rezumatul](#) hotărârii se publică pe site-ul CURIA în ziua pronunțării.

Persoana de contact pentru presă: Corina-Gabriela Socoliuc ☎(+352) 4303 5536

Imagini de la pronunțarea hotărârii sunt disponibile pe „[Europe by Satellite](#)” ☎(+32) 2 2964106

Rămâneți conectați!



¹ Plafonarea nu se aplică atunci când valoarea contractuală a imobilului este mai mică de 10 000 de euro.

² În orice caz, comisionul nu poate depăși cuantumul unei luni de chirie și nu poate fi mai mic de 150 de euro.

³ Printre altele [Directiva 2006/123/CE](#) a Parlamentului European și a Consiliului din 12 decembrie 2006 privind serviciile în cadrul pieței interne.